TEXT (-TEIL B-)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) werden gemäß §1 (6) BauNVO die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
1.2 Im „Mischgebiet" (MI) werden gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des §6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Gemäß §1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen des §6 (3) BauNVO ausgeschlossen.
1.3 Im Baugebiet B5 (WA) ist entlang der Ruhlsdorfer Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer maximalen Höhe von 4,50 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnmitte des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlsdorfer Straße ohne Längenbegrenzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauBG)
2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Terrassen, Balkone, Kellertreppen und sonstige unterkellerte oder nicht unterkellerte Treppenanlagen um höchstens 30 qm je abgeschlossener Wohneinheit ist zulässig.
2.2 Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, um bis zu 60% überschritten werden dürfen.
2.3 Bei Hausgruppen im Sinne des §22 (2) BauNVO ist für Teilgrundstücke mit Gebäuden, die beidseits an der Grundstücksgrenze errichtet werden, in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ = 0,5 zulässig.
2.4 Bei privater Erschließung dürfen die gemeinschaftlichen privaten Verkehrsflächen entsprechend den jeweiligen Eigentumsverhältnissen der anliegenden Grundstücke gemäß §21a (2) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (GRZ) hinzugezogen werden.
2.5 Die zulässige Gebäudehöhe errechnet sich aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse multipliziert mit 3,0 m als maximale Traufhöhe, zzgl. einmalig 2,5 m als maximale Firsthöhe über der Geländeoberfläche. Als Geländeoberfläche gilt die Oberkante Straßenbelag (Gehweg) der dem Grundstück am nächsten liegenden Straßenverkehrsfläche. Die Maße gelten nicht für technische Aufbauten sowie Schornsteine und Lüftungsrohre.
2.6 Für die Baugebiete A1-Süd, A2-Süd, A3, A4, A5, A9, A10, B1-Süd, B2 und B3 wird festgesetzt, dass das oberste der maximal zulässigen Vollgeschosse höchstens über drei Viertel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m oder höher als Raum-Innenmaß erreichen darf.

3. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauBG)
3.1 In den Baugebieten A1-Süd, A2-Süd, A3, A4, A5, B1-Süd, B2 und B3 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25 m in offener Bauweise errichtet werden.
3.2 In dem Baugebiet B4 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 16 m in offener Bauweise errichtet werden.
3.3 In dem Baugebiet B5 ist die offene Bauweise zulässig. Abweichend davon können Gebäude und Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 60 m errichtet werden.
3.4 Wenn Gebäude oder Gebäudeteile im Baufeld B5 Bestandteil einer Lärmschutzanlage sind, können sie zur Grundstücksgrenze an der Ruhlsdorfer Straße grenzständig errichtet werden. Dies gilt auch für Gebäude und Hausgruppen, die als durchgehender Gebäuderiegel auf der gesamten Länge der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ruhlsdorfer Straße errichtet werden.
3.5 In dem Baugebiet B5 sind Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze des Baugebiets B5 (Flurstück 566/3) auf einer Länge von maximal 15 m grenzständig zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauBG)
Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, Terrassen u.ä.) kann um bis zu 2 m zugelassen werden. Das gleiche gilt für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§9 (1) Nr. 4 BauBG)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur in einem Abstand bis zu 15 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Maßgeblich ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Im Baugebiet B5 sind Stellplätze und Garagen ohne Einschränkungen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze und Wege in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite von max. 3,50 m befestigt werden.
6.2 Die Befestigung der Stellplätze innerhalb der Parkstreifen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Verkehrsflächen mit Breiten kleiner als 7 m sind als Pflasterflächen herzustellen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die Zugänglichkeit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche im Änderungsbereich B ist für die Mitarbeiter der Versorgungsbetriebe jederzeit zu gewährleisten.

8. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§9 (1) Nr. 23 BauGB)
Für die Wärmeversorgung der Gebäude im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist allgemein nur die Fernwärmeversorgung oder die Verwendung von Erdgas zugelassen. Weiterhin zulässig ist die Nutzung von Erdwärme, Solarenergie oder der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk. Je Wohnung ist eine Feuerstelle mit festen Brennstoffen (Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) zulässig.

9. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die in der Planzeichnung eingetragene Schutzfläche (110 kV-Freileitung) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet ist.

10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegen sind, ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen, und zwar:
1. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB) in den Baugebieten B5 und A9 an den der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten;
2. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB) in den Baugebieten B5 und A9 an den nördlichen und südlichen Gebäudeseiten, im westlichen Bereich des Baugebiets A1-Nord an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten sowie im Baugebiet A8 an den der Kanada-Allee zugewandten Gebäudeseiten.
Für die genannten Bereiche sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise nach der, der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.
10.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist entlang der Ruhlsdorfer Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage oder eines Lärmschutzwalls mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnmitte des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlsdorfer Straße ohne Längenbegrenzung zulässig.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
11.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ab 350 qm Baugrundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.
11.2 Im Mischgebiet sind insgesamt 5 Bäume der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.
Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.
11.3 In der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses R1 ist ein Regenauffangbecken anzulegen. Das Gewässerufer ist zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit Arten der Pflanzlisten A und/oder C zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 50 qm angefangener, verbleibender Grünfläche ist ein Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.
11.4 In der Fläche für die Wasserwirtschaft R 2 ist ein Regenauffangbecken anzulegen. Das Gewässerufer ist zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit Arten der Pflanzliste A zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf der Fläche sind insgesamt mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.
11.5 In der öffentlichen Grünfläche G 1 sind entlang der Grenzen zum allgemeinen Wohngebiet 5 m breite Hecken mit Arten der Artenliste B zu pflanzen. Dabei sind je qm Pflanzfläche mindestens 1,5 Sträucher in den Pflanz- größen zwischen 60/80 cm und 100/150 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
11.6 Auf den Verkehrsflächen mit Breiten von bis zu 7 m sind in durchschnittlich 14 m Abstand (minimal 12 m bis maximal 16 m) hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.
11.7 Auf den Verkehrsflächen mit Breiten über 7 m sind in durchschnittlich 22 m Abstand hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

12. Bedingte Zulässigkeit von baulichen Nutzungen (§9 (2) BauGB)
Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd und B5 steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die durch das Baugebiet verlaufende Trinkwasserleitung DN 400 vor Baubeginn verlegt wird. Von dieser aufschiebenden Bedingung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die bezeichnete Trinkwasserleitung unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens von insgesamt 6 m Breite nicht überbaut wird.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §81 BbgBO)
In dem Baugebiet B5 sind bauliche Anlagen, die dem Lärmschutz dienen und die eine maximale Höhe von 4,50 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnmitte des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlsdorfer Straße nicht überschreiten sowie Garagen und Nebenanlagen, die als Bestandteil dieser baulichen Anlagen errichtet werden, an der zur Ruhlsdorfer Straße gelegenen Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig. Für den Fall, dass Gebäude mit ihren Giebelseiten in die Lärmschutzanlage integriert sind, gilt dies für die Lärmschutzanlage nur, wenn die Lärmschutzanlage jeweils seitlich der Gebäudegiebelseiten transparente Wandabschnitte aufweist, die eine Breite von mindestens 2 m nicht unterschreiten und zu einem Flächenanteil von mindestens 75 von Hundert aus licht- und blickdurchlässigen Materialen bestehen.

PFLANZLISTE

Pflanzliste A (Obstbaumsorten)

Apfel: Boiken, Goldrenettevon Blenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Herrnhut, Baumanns Renette, Schöner aus Boskop, Große Kasseler Renette, Rheinischer Bohnapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rheinischer Winterambur, Ananasrenette.

Birne: Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas

Pflaume: Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneklode, Czar, Hubertur

Süßkirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche

Sauerkirsche: Schattenmorelle, Fanal, Kelleris

Pflanzliste B (Sträucher)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus snaguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellans	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färberginster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangulus	Faulbaum
Ribes divaricatum Sparrige	Stachelbeere
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste C (Baumarten)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme